

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 15ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DA CAPITAL - RIO DE JANEIRO.**

PROCESSO Nº: 0154983-61.2014.8.19.0001

AUTOR : FIRMA 4 COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA.

RÉU : CONCESSIONÁRIA RIO BARRA S/A

JORGE RODRIGUES DA COSTA JUNIOR, perito nomeado na ação supra, tendo concluído o presente trabalho pericial, vem, mui respeitosamente, requer a V. Ex^a a juntada do mesmo para os devidos efeitos legais. Outrossim vem também requerer a expedição do competente Mandado de Pagamento de seus honorários conforme guias de fls. 942, 947 e 949, Conta Judicial nº ID 081010000042744522, 081010000043481991 e 081010000042745316.

Pede Juntada.

Rio de Janeiro, 04 de março de 2020.

LAUDO PERICIAL

PROCESSO Nº: 0154983-61.2014.8.19.0001

AUTOR : FIRMA 4 COMÉRCIO DE ROUPAS LTDA.

RÉU : CONCESSIONÁRIA RIO BARRA S/A

I - INTRÓITO

Trata-se de ação indenizatória onde o Autor pretende o ressarcimento de valores referentes a danos emergentes e lucros cessantes, causados em função das obras de implantação de estação de metrô nas proximidades do estabelecimento comercial da mesma.

II – CONSIDERAÇÕES DA PERÍCIA

A Autora pretende o ressarcimento das seguintes parcelas

1. Lucros Cessantes referentes a perda de faturamento no período;
2. Prejuízo relativo à “Perda de uma chance”;
3. Obrigação de fazer relativo à descupinização do estabelecimento, desratização e dedetização, contratação de profissional de segurança, reforma do imóvel e danos ao patrimônio;
4. Danos Emergentes causados;
5. Pagamento de multas, autos de infração, e custas de defesa;
6. Prejuízos causados ao fundo de comércio – depreciação do ponto;
7. Quantia referente aos móveis danificados por cupins;
8. Ressarcimento da quantia de R\$4.000,00 relativa a gastos com auditor/contador;

Inicialmente a Perícia irá analisar individualmente os pedidos autorais, apresentando considerações a respeito dos mesmos.

Podemos esclarecer que alguns itens, embora tenham sido destacados em diversos pedidos, na verdade, se tratam de um pedido único. Neste caso podemos verificar que os itens 1, 2, e 6 se podem ser medidos pelo cálculo dos lucros cessantes a serem ressarcidos.

Os demais itens são todos relativos a danos emergentes e serão considerados, caso, haja comprovação efetiva do gasto.

Verificamos que antecipadamente as partes celebraram instrumento de transação (fls. 80/81) em 30 de janeiro de 2014 onde inicialmente a Autora foi reembolsada na quantia de R\$60.007,12 e que posteriormente o Réu continuou a realizar pagamentos que perduraram até 08 de agosto de 2016.

A Perícia verificou que quanto aos itens relativos a obrigação de fazer, pela documentação constante dos autos, as mesmas foram cumpridas.

Com relação aos danos emergentes apenas existe comprovação do pagamento do valor de R\$4.000,00, em 16 de outubro de 2013 relativo aos gastos com auditoria. Quanto aos demais itens, não existe nenhum comprovante de gastos efetivos pagos pelo Autor.

Quanto aos lucros cessantes, a Perícia irá apresentar no item seguinte as premissas e os critérios de cálculo a respeito do assunto.

III – CÁLCULO DO LUCRO CESSANTE

Devemos salientar que efetivamente as obras causaram uma redução no faturamento da Autora, e, portanto, uma redução do seu lucro.

Analisamos os demonstrativos contábeis juntados aos autos, bem como as declarações de faturamento ao Fisco sobre os quais temos os seguintes comentários.

Conforme demonstrado no Anexo 05, analisando os exercícios de 2010 a 2014 é possível identificar que a margem de lucro dos exercícios de 2010 a 2012, se apresentam inconsistentes, pois variam de 2,67% em 2010, 20,52% em 2011 e 10,13% em 2012. Podemos esclarecer que o exercício de 2011 se apresenta fora da curva, talvez causado pelo critério de apuração do custo das mercadorias vendidas que se apresenta em percentual bastante inferior ao esperado.

Por tais motivos a Perícia não irá considerar os dados contábeis, efetuando a apuração do lucro cessante com base em margem arbitrada de 10%, esclarecendo que tal margem é compatível com a média de mercado para este tipo de comércio.

Estabelecida esta premissa, a Perícia com base nos relatórios de faturamento apresentados ao Fisco (Anexo 04), apurou os totais dos exercícios.

No Anexo 02 convertemos os totais anuais em quantidade de UFIR's (indexador utilizado pelo TJ para correção dos débitos judiciais) e apuramos a média em quantidade de UFIR dos exercícios de 2010 a 2012, período em que o Autor não teria sofrido as consequências das obras de responsabilidade do Réu.

Verificamos que no exercício de 2015 o Autor encerrou as suas atividades no mês de setembro, só retornando as mesmas no ano posterior quando trocou sua atividade principal passando a operar como "LOJA OFF", ponta de estoque, em março de 2016.

Estabelecido o valor médio do faturamento em quantidade de UFIR, este foi comparado com o valor efetivamente produzido no período de 2013 a 2015, sendo que para 2015 a média foi considerada proporcionalmente ao seu funcionamento, ou seja, aplicando-se o índice de $\frac{3}{4}$ do faturamento esperado.

Sobre a diferença entre o faturamento esperado e o efetivamente produzido aplicou-se a margem arbitrada de 10% calculando-se o lucro cessante. Os cálculos acima estão demonstrados no Anexo 01 do Laudo.

III – QUESITOS DO AUTOR

(FLS. 867/870)

1) Queira o Sr. Perito informar o objetivo pericial fixado nos presentes autos processuais;

Resposta: Queira reportar-se aos itens acima.

2) Queira o Sr. Perito informar no que consiste lucros cessantes;

Resposta: Lucro cessante é o valor que mede a perda de lucratividade de uma empresa.

3) Queira o Sr. Perito informar que, em razão dos transtornos causados pela Ré à Autora, a mesma pagou a autora, em 24/02/2014, a importância de R\$60.007,12, a título de reembolso de alugueres relativos ao período de 04/2013 a 01/2014.

Resposta: Respondemos afirmativamente.

4) Queira o Sr. Perito informar, mês a mês, com base nos documentos fisco contábeis da autora, qual foi o faturamento nos anos de 2012 e 2013;

Resposta: Queira reportar-se ao anexo 04.

5) Queira o Sr. Perito informar se no período de 04/2013 a 12/2013, quando comparado com o mesmo período do ano de 2012, verifica-se decréscimo de faturamento da autora.

Resposta: Respondemos afirmativamente.

6) Queira o Sr. Perito informar qual foi a queda no faturamento da autora, no ano de 2013, tomando por base o ano de 2012;

Resposta: Queira reportar-se ao Anexo 04.

7) Queira o Sr. Perito informar, com base nos registros contábeis da Autora, dos anos de 2010, 2011, 2012 o lucro médio auferido pela Autora no período;

Resposta: Queira reportar-se ao Anexo 05.

8) Queira o Sr. Perito apurar, tomando por base o conceito de lucros cessantes e o lucro médio apurado e informado em atendimento ao quesito formulado sob o nº 5, dessa série, qual o lucro cessante que a autora pleiteia na presente demanda;

Resposta: Queira reportar-se aos anexos e a conclusão do Laudo.

9) Queira o Sr. Perito informar o montante atual (principal corrigidos +

juros legais) dos lucros cessantes reclamados pela autora na presente demanda;

Resposta: Queira reportar-se aos anexos e a conclusão do Laudo.

10) Queira o Sr. Perito informar os demais gastos que o Autor amargou em razão dos atos praticados pela Ré e noticiados na presente demanda;

Resposta: Como despesa comprovada apenas se constata o valor de R\$4.000,00 pago pela auditoria realizada.

11) Queira o Sr. Perito informar o montante atual dos gastos informados em atendimento ao quesito formulado sob nº 10, dessa série;

Resposta: Queira reportar-se a conclusão do Laudo.

12) Queira o Sr. Perito informar tudo mais que entender necessário ao deslinde da presente demanda;

Resposta: Nada mais há a acrescentar.

IV - QUESITOS DO RÉU

(FLS. 783/785)

01) Queira o d. Perito informar, de acordo termo de transação celebrado entre as partes, quais os amparos financeiros concedidos pela Ré para mitigar os impactos causados pela instalação dos tapumes da obra após a calçada na frente da loja da Autora e qual a sua influência na saúde financeira da mesma;

Resposta: O Réu, efetuou pagamentos, no período de 24/02/2014 a 08/08/2016 no valor de R\$363.310,85, valor equivalente a 135.392,37 UFIR's.

02) Queira o d. Perito informar, em razão da transação celebrada entre as partes, o valor recebido pela Autora com reembolso dos aluguéis, até a data da perícia, bem como qual o benefício econômico alcançado pela loja;

Resposta: Queira reportar-se ao Anexo 03, onde os valores recebidos pela Autora estão descritos.

03) Queira o d. Perito informar o valor recebido pela Autora, a partir de dezembro de 2013 até a data da perícia, com o custo de um funcionário da loja arcado pela Ré, bem como qual o benefício econômico alcançado pela loja;

Resposta: Queira reportar-se ao Anexo 03, onde os valores recebidos pela Autora estão descritos.

04) Queira o d. Perito informar o valor recebido pela Autora referente aos impressos para a captação de clientes, bem como qual o benefício econômico alcançado pela loja;

Resposta: Constatamos nos autos que tal item se refere a obrigação de fazer, que nos parece cumprida pela parte Ré.

05) Queira o d. Perito informar os valores despendidos pela Ré para a desinsetização e a imunização contra ratos na loja da Autora;

Resposta: Constatamos nos autos que tal item se refere a obrigação de fazer, que nos parece cumprida pela parte Ré.

06) Queira o d. Perito informar os valores despendidos pela Ré com a confecção de diversas placas de indicação da loja espalhadas na vizinhança, além de folder de propagandas e de descontos para serem distribuídos aos clientes e camisa para que uma funcionária fosse distribuir os panfletos uniformizada;

Resposta: Constatamos nos autos que tal item se refere a obrigação de fazer, que nos parece cumprida pela parte Ré.

07) Queira o d. Perito informar o valor despendido pela Ré com a multa recebida pela Autora, referente ao auto de infração lavrado pela COMLURB, citado na petição inicial;

Resposta: Constatamos nos autos que tal item se refere a obrigação de fazer, que nos parece cumprida pela parte Ré.

08) Queira o d. Perito informar a soma de todos os valores pagos pela Ré à Autora, diretos e indiretos, até a data de realização da perícia, bem como qual o benefício econômico alcançado pela loja;

Resposta: Queira reportar-se ao Anexo 03.

09) Queira o d. Perito informar se todos os valores pagos pela Ré à Autora serviram para minorar os impactos causados pela instalação dos tapumes da obra na loja da Autora;

Resposta: Respondemos afirmativamente.

10) Queira o d. Perito informar se após a comunicação da Autora do encerramento temporário de suas atividades fez com que a Ré interrompesse a continuidade do programa de mitigação à loja;

Resposta: Não constam dos autos documentos que permitam responder ao quesito.

11) Queira o d. Perito informar se a loja do Leblon passou a ser classificada pela Autora como “LOJA OFF”, ou seja, utilizada para vender produtos de ponta de estoque ou fora da coleção, por exemplos, o que faz com que a loja venda menos produtos e produtos com descontos, influenciando diretamente no seu faturamento;

Resposta: Constatamos que a partir de março de 2016 a loja passou a praticar a atividade citada no quesito.

12) Queira o d. Perito informar se no “Relatório da Consultoria Financeira” apresentado pela Autora às fls. 105/123, aquele expert considerou os seguintes fatos em seu estudo:

- a) a loja passou a ser classificada como “OFF”, sendo utilizada para vender produtos de ponta de estoque ou fora da coleção, entre outros, o que faz com que a loja venda menos produtos e produtos com enormes descontos, influenciando diretamente no seu faturamento;

Resposta: O citado estudo foi realizado em 2014, até esta data a loja não funcionava como ponta de estoque.

- b) pesquisa de mercado, para verificar se houve ou não queda no faturamento de outras lojas, do mesmo ramo da Autora, no mesmo período, de modo a comprovar se a queda do faturamento é pontual ou da atividade em si;

Resposta: Não foi apresentada pesquisa de mercado no estudo.

- c) o prejuízo com “devolução” ter aumentado mais de 05 (cinco) vezes (de -R\$ 37.515,00 para -R\$ 215.099,00), fato este que não traz qualquer relação com a obra;

Resposta: O item de devolução depende do faturamento, e portanto, não seria comparável em cada exercício.

- d) a Autora possuir uma loja em Ipanema, a 350m da loja analisada (Leblon), e a possibilidade dos clientes terem passado a procurar aquela loja, ocasião em que a loja de Ipanema aumentou suas vendas em detrimento da loja do Leblon, mas não gerando qualquer prejuízo a Autora;

Resposta: Diante dos dados constantes nos autos, não é possível analisar tal afirmação.

- e) estudo da marca da Autora e sua atual participação do mercado; e

Resposta: Não foi apresentado estudo de marca e participação no mercado da Autora.

- f) o amparo financeiro recebido pela Autora referente ao instrumento de transação entre as partes, e o reembolso de mais um funcionário, que, sem dúvida, influenciam nos resultados financeiros da loja.

Resposta: Os itens citados não foram considerados no estudo.

- 13) Queira o d. Perito informar qual a influência direta e indireta no faturamento da Autora em relação a cada item citado no quesito acima;

Resposta: Os itens acima não tem influência direta ou indireta no faturamento da Autora.

14) Queira o d. Perito informar todos os fatores que podem influenciar no faturamento da loja da Autora, além das atividades exercidas pela Ré;

Resposta: Os principais fatores, além dos incorridos pelas obras, são queda da atividade econômica do mercado e queda específica na atividade exercida pela Autora.

15) Queira o d. Perito informar, pelo seu conhecimento de mercado, se é possível afirmar que, entre janeiro e dezembro de 2015, o encerramento de atividades de estabelecimentos comerciais na cidade do Rio de Janeiro foi acima da média dos anos anteriores; Caso positivo, qual seria o motivo deste fenômeno;

Resposta: Não constam nos autos documento que indique a quantidade de estabelecimentos comerciais encerrados tanto em 2015, como anos anteriores, razão pela qual fica prejudicada a resposta ao quesito.

16) Queira o d. Perito informar se o alto preço dos aluguéis, principalmente no custo das renovações contratuais, aliado a queda das vendas e da atividade econômica, com inflação alta e desemprego, que tem inibido os consumidores, são os principais responsáveis pelo fechamento de estabelecimentos comerciais nos mais tradicionais bairros da cidade;

Resposta: A Perícia concorda, exceto com relação a inflação que não apresenta índice alto, que os itens citados no quesito justificam fechamento de estabelecimentos comerciais.

17) Queira o d. Perito informar se o fechamento da loja da Autora pode ter sido influenciado pela conjuntura econômico financeira pela qual vivencia nosso país;

Resposta: Pelos números analisados não se pode afirmar que o fechamento da loja se deu exclusivamente pela conjuntura econômica financeira vivenciada no país.

18) Queira o d. Perito informar, pelo seu conhecimento de mercado, se é possível afirmar que uma estação de metrô, nas proximidades de uma loja, trará maior visibilidade a mesma e, conseqüentemente, poderá causar impacto positivo em seu faturamento; e

Resposta: É evidente que com a conclusão das obras é possível afirmar que uma estação de metro nas proximidades de uma loja traria maior visibilidade para a mesma e impacto positivo em seu faturamento.

19) Queira o I. Perito esclarecer o que mais considerar necessário.

Resposta: Nada mais há a acrescentar.

V – CONCLUSÃO

Tendo em vista o exposto anteriormente, e baseado nos anexos juntados ao Laudo, a perícia pode concluir o seguinte.

O valor dos danos emergentes comprovado nos autos é de R\$ 4.000,00 equivalentes a 1.662,10 Ufir que atualizados para a data do Laudo monta a R\$ 5.908,75.

O valor dos lucros cessantes, calculados conforme parâmetros informados no item III do Laudo totaliza 210.313,97 Ufir que atualizado para a data do Laudo monta a R\$ 747.666,18.

Os valores pagos pelo Réu ao Autor totalizam a quantia de R\$ 363.310,85, equivalentes a 135.392,37 Ufir que atualizado para a data do Laudo monta a R\$ 481.319,87.

Rio de Janeiro, 04 de fevereiro de 2020.